

公司代码：600322

公司简称：天房发展

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人郭维成、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）张萍保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	25,568,680,625.53	25,577,101,263.19	-0.03
归属于上市公司股东的净资产	4,686,656,937.01	4,656,143,811.11	0.66
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	3,092,662,678.42	614,105,652.48	403.60
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	1,946,579,978.77	3,236,231,137.72	-39.85
归属于上市公司股东的净利润	30,513,125.90	218,689,160.76	-86.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,454,134.28	217,372,678.20	-86.45

加权平均净资产收益率(%)	0.65	4.73	减少 4.08 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0276	0.1978	-86.05
稀释每股收益(元/股)	0.0276	0.1978	-86.05

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	0.00	-4,491.30	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	68,864.62	159,473.73	进项税加计抵减
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.00	462,650.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用			

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	774,784.59	831,960.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			

2020年第三季度报告

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
少数股东权益影响额 (税后)	-4,301.75	-28,204.09	
所得税影响额	112,434.91	-39,051.37	
合计	951,782.37	1,382,338.84	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				65,294		
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
天津国有资本 投资运营有限 公司	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集 团有限公司	149,622,450	13.53	0	质押	109,000,000	国有法人
				冻结	149,622,450	
重庆国际信托 股份有限公司 —重庆信托— 渝信创新优势 玖号集合资金 信托	12,573,024	1.14	0	无	0	未知
上海锦江国际 投资管理有限 公司	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
游崇灏	9,191,750	0.83	0	无	0	未知
重庆国际信托 股份有限公司 —渝信创新优 势拾叁号集合 资金信托	8,381,700	0.76	0	无	0	未知
上海针织漂染 二厂	7,830,000	0.71	0	无	0	未知
重庆国际信托 股份有限公司 —兴国2号集 合资金信托	7,410,000	0.67	0	无	0	未知

刘壮成	7,353,500	0.67	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限公司—兴国3号集合资金信托	6,800,000	0.61	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
天津国有资本投资运营有限公司	181,537,240	人民币普通股	181,537,240			
天津房地产集团有限公司	149,622,450	人民币普通股	149,622,450			
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托—渝信创新优势玖号集合资金信托	12,573,024	人民币普通股	12,573,024			
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	人民币普通股	11,999,100			
游崇灏	9,191,750	人民币普通股	9,191,750			
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势拾叁号集合资金信托	8,381,700	人民币普通股	8,381,700			
上海针织漂染二厂	7,830,000	人民币普通股	7,830,000			
重庆国际信托股份有限公司—兴国2号集合资金信托	7,410,000	人民币普通股	7,410,000			
刘壮成	7,353,500	人民币普通股	7,353,500			
重庆国际信托股份有限公司—兴国3号集合资金信托	6,800,000	人民币普通股	6,800,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比增幅较大，主要系公司本报告期加大销售力度、缩短回款时间，致销售商品提供劳务收到的现金较上年同期增加较大。

2、营业收入同比下降39.85%，主要系本报告期内可结转收入项目总量较上年同期下降所致。

3、归属于上市公司股东的净利润同比下降86.05%原因同上。

4、基本每股收益和稀释每股收益同比下降86.05%原因同上。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1. 2020年7月22日，公司第二大股东天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”）与公司第三大股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）签署了《股份转让协议》，将津诚资本持有的天房发展股份146,067,416股，占公司总股本13.21%，以非公开协议的方式转让给津投资本，每股转让价格为4.08元/股，总金额为595,955,057.28元。

2020年8月4日，公司收到津诚资本发来的《天津市国资委关于津诚资本拟非公开协议转让其持有的天房发展全部13.21%股份至津投资本有关事项的批复》（津国资产权[2020]28号），天津市人民政府国有资产监督管理委员会同意津诚资本将持有的天房发展全部13.21%股份，以天房发展每股4.08元为转让价格依据，作价5.96亿元非公开协议转让给津投资本持有。

公司于报告期收到津诚资本转发的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，津诚资本持有天房发展全部146,067,416股股份转让至津投资本事宜已办理完成。详见公司于2020年9月22日披露的《天房发展关于公司股东协议转让公司股份完成过户登记的公告》。（公告编号：2020-048）

2. 公司董事会于报告期内收到公司董事周岚女士的《辞职报告》。周岚女士因工作调整原因，向公司董事会提出辞去董事职务。周岚女士辞职后不再担任公司任何职务。公司将按照有关规定，尽快完成董事的补选工作。详见公司于2020年9月24日披露的《天房发展关于董事辞职的公告》。（公告编号：2020-049）

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的
警示及原因说明

适用 不适用

2020年度，受疫情影响，公司生产经营放缓，项目的开工、施工，特别是销售情况不及预期；同时，金融政策收紧导致房地产行业竞争加剧，市场需求及行业格局被头部企业重构，中小型、地域型房企生存环境恶化；此外，疫情及金融政策等因素致使公司项目所在地区商业、住宅产品平均成交价格亦处于下降趋势。

经公司财务部门初步预测，公司2020年度归属母公司的净利润与去年同期相比，存在大幅下降或亏损的可能。公司将严格按照监管要求及时履行信息披露义务。实际财务数据以公司2020年度报告等公告为准。

公司名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
法定代表人	郭维成
日期	2020年10月30日